

[illegible]

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

EINREICHPLAN

FÜR ÄNDERUNGEN IM ZUGE DER THEWOSAN
1160 WIEN, WICHTELGASSE 29-31 / ARNETHGASSE 31-35
EZ. 00802 GST.NR. 930/1
KAT.GEM. 01405 OTTAKRING

GRUNDRISSE 1:100



LEGENDE



PLANVERFASSER



k|hoch2 Planende Baumeister / Beratende Ingenieure OG
Bmstr.DI(arch) Brandstetter / Bmstr.ⁱⁿDI(arch) Thelesklav

1090 Wien, Marktgasse 45/1/R04 > Web: www.khoch2.at
Telefon & Fax: +43 1 310 07 15 > E-Mail: office@khoch2.at



k|hoch2

Planende Baumeister Beratende Ingenieure OG
Bmstr.DI(arch) Brandstetter Bmstr.ⁱⁿDI(arch) Thelesklav
Planung > Projektmanagement > Baubwicklung

A - 1090 Wien, Marktgasse 45/1/R04
Telefon & Fax: +43 1 310 07 15
Mail: office@khoch2.at > www.khoch2.at
Firmenbuchnummer: 286832m > Gerichtstand: Wien

BAUFÜHRER

WEISIRCHER

Bau & Möbelerei Ges.m.b.H.

Tel. 02912/2 02912/2245
UIDNr.: 22 64 08

BAUWERBER

Magistrat der Stadt Wien GmbH
Magistratsabteilung 37, Bauabteilung
1090 Wien, Rotenturmstrasse 15
Gebietsgruppe West, Stadterneuerung 2

GEBÄUDEVERWALTUNG
VIKTOR KRAUTWINEIDER
GESELLSCHAFT M.B.H.
2102 Bisamberg, Bundesstraße 18/7
Tel. 02262/63731 Fax: DW 11

Zl.: MA37/16-32941-2018-1
BAUBEHÖRDE
Hierauf bezieht sich der Bescheid

MA37
POLIZEI
SICHER BAUEN

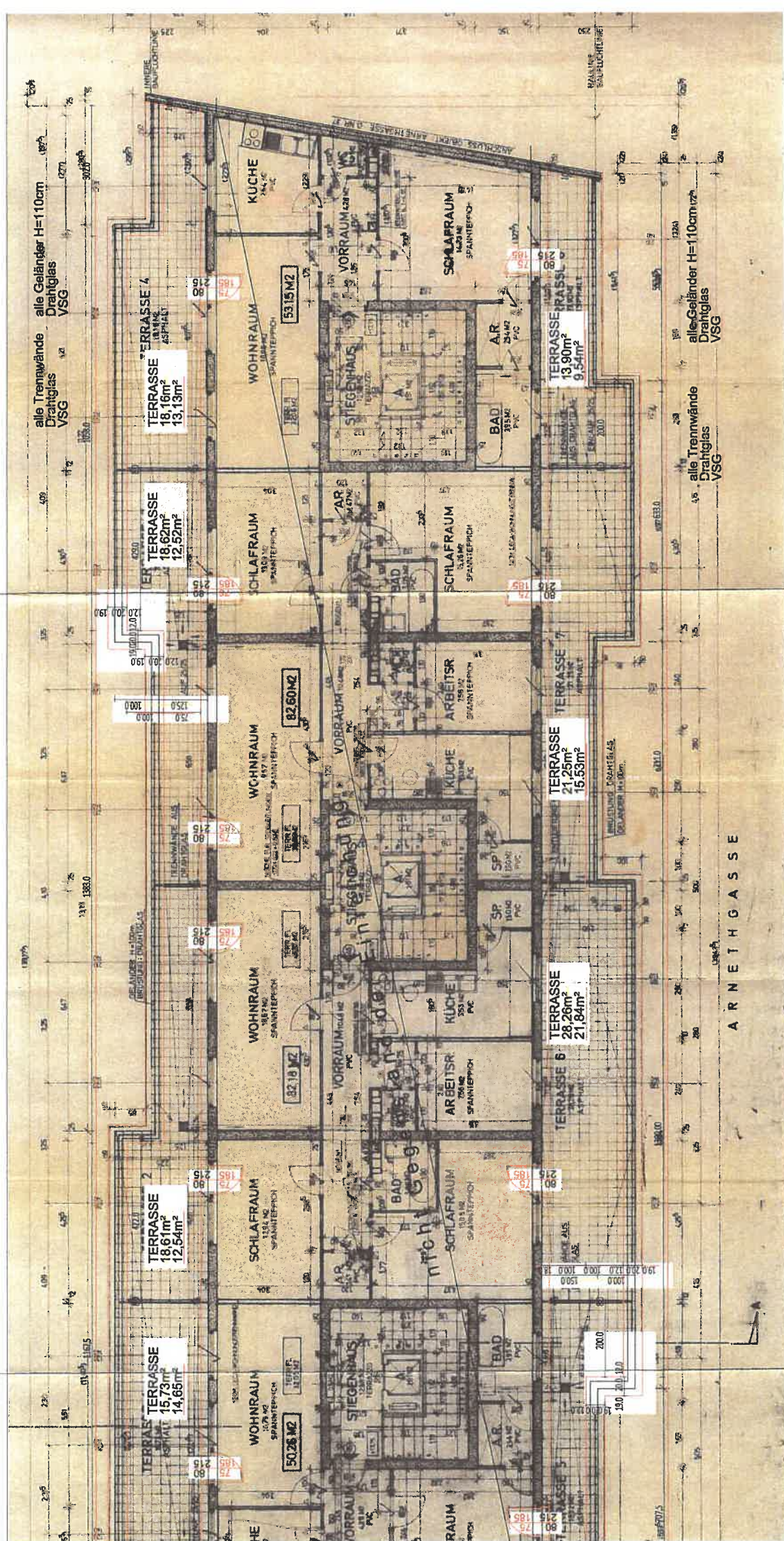
Stadt Wien

Für den Abteilungsleiter
Dipl.-Ing. Gessner
Oberstadtbaurätin

Wien, 28.06.2018

WIEN, JULI 2017

PLANNr. 12_15/EI/02 Pl.Gr.0,437m²



STIEGEN 2-4



MA 37/16 - Arnethgasse 31-35/3/77

Wien, 1978 06 14

bef. am

1978-07-11

Ma

16. Bezirk, Arnethgasse ONr. 31-35
EZ 802 des Grundbuches der Kat.-
Gemeinde Ottakring

- I. Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben
II. Benützungsbewilligung

B E S C H E I D

- I. Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien nach den mit dem amtlichen Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die nachträgliche Bewilligung für folgende Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben.

Bei gleichbleibendem Umriß wurden in sämtlichen Geschossen die Raumeinteilungen und in Keller die Kanalführung abgeändert.

- II. Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 9. Juli 1974, MA 37/16 - Arnethgasse ONr. 31-35/1/73 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung auf der Liegenschaft 16., Arnethgasse ONr. 31-35, EZ 802 des Grundbuches der Kat.-Gen. Ottakring geschaffene Wohnhausanlage mit 56 Wohnungen benützen zu lassen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 10. November 1977 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 70,-- Bundesstempel zu versehen.

Bemerkt wird, daß die Gehsteigkonstatierung noch nicht vorgelegt wurde.

Die Verwaltungsabgabe von S 250,-- und die Kommissionsgebühr von S 144,-- wurden entrichtet.

Ergeht als Bescheid an:

1. und 2.) Erste Gemeinn. Wohnungsgesellschaft, Heinstätte
Ges. mbH., Schönbrunner Straße 153 - 1120 Wien,
als Bauwerber und Grundeigentümer mit Ausführungs-
plänen A1-A15 und B1-B15

in Abschrift an:

- 3.) Firma Rekord Baugesellschaft mbH., Cumberlandstraße 56 -
1140 Wien, als Bauführer
- 4.) Herrn Arch. Dipl.-Ing. Prof. Franz Drbal, Blumberggasse
22 - 1160 Wien, als Planverfasser
- 5.) MA 37/16 mit Ausführungsplänen C1-C15 und Rauchfang- und
Kanalbefund
- 6.) MA 4 - Ref. 5
- 7.) Bundespolizeidirektion Wien, Schottenring 7-9 - 1010 Wien
- 8.) Finanzamt für den 1. Bezirk, Stamm-Betriebsprüfungsstelle,
Nachrichtenreferat, Vordere Zollamtsstraße 5 - 1030 Wien
- 9.) MA 37/ Gehsteig
- 10.) MA 28
- 11.) zum Akt

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Schmidler

Für den Abteilungsleiter:

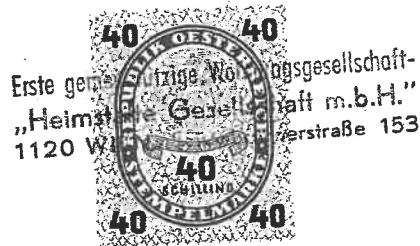
Dipl.-Ing. Messinger
Oberstadtbaurat

BESTANDSPLAN EINER WOHNHAUSANLAGE IN
WIEN XVI., ARNETHGASSE O.NR. 31-35, WICHEL-
GASSE O.NR. 29-31, GST. NR. 921, GST. NR. 922, GST.
NR. 929, GST. NR. 930, EZ. 802, KAT. GEM. OTTAKRING,
FÜR DIE ERSTE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS-
GESELLSCHAFT „HEIMSTÄTTE GES. M.B.H.“
SCHÖNBRUNNERSTRASSE 153, 1120 WIEN.

3.STOCK

M 1: 100

C6



GRUNDEIGENTÜMER:

Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft-
„Heimstätte“ Gesellschaft m.b.H.
1120 WIEN, Schönbrunnerstraße 153

BAUWERBER:

Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft-
„Heimstätte“ Gesellschaft m.b.H.
1120 WIEN, Schönbrunnerstraße 153

BAUFÜHRER:

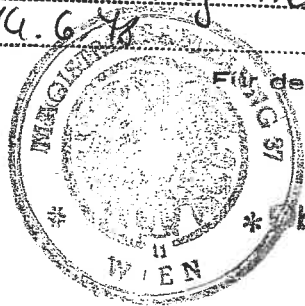
„REKORD“
Baugesellschaft m.b.H.
1140 Wien, Comandantstr. 50
22143

PLANVERFASSER:



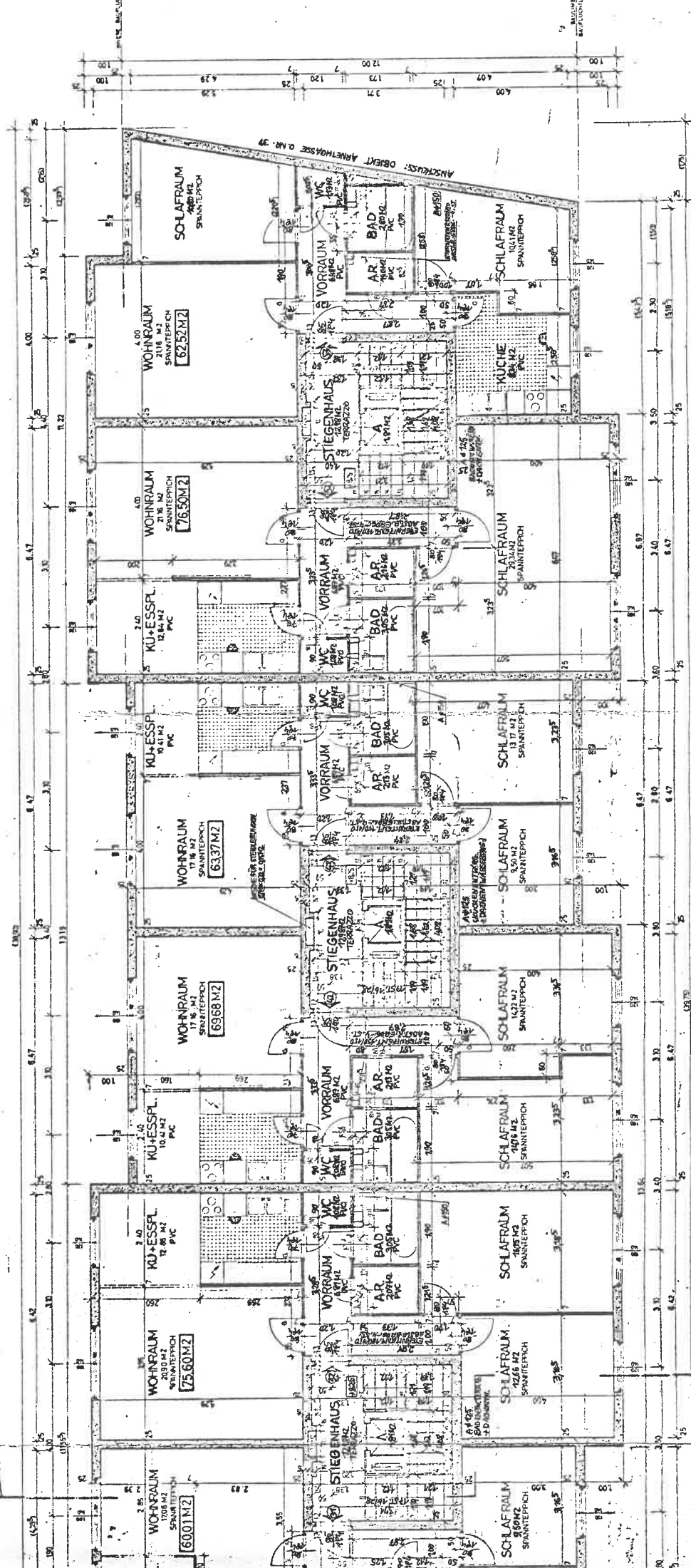
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
Bez. 10 - 19 und 21 - 23

Hierauf bezieht sich der Bescheid
MA 37/16- *drucklegane 31-35/8/77*
Wien, *14.6.78*



Für den Abteilungsleiter

[Signature]
* **berstadtbauref**

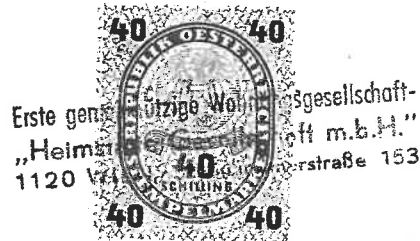


À B N E ' T H G A S S E

BESTANDSPLAN EINER WOHNHAUSANLAGE IN
WIEN XVI., ARNETHGASSE O.NR.31-35, WICHTEL-
GASSE O.NR.29-31, GST. NR.921, GST. NR.922, GST.
NR.929, GST. NR.930, EZ.802, KAT.GEM. OTTAKRING,
FÜR DIE ERSTE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS-
GESELLSCHAFT „HEIMSTÄTTE GES. M.B.H.“,
SCHÖNBRUNNERSTRASSE 153, 1120 WIEN.

KELLER

M 1:100



C₂

GRUNDEIGENTÜMER:

Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft-
„Heimstätte Gesellschaft m.b.H.“
1120 WIEN, Schönbrunnerstraße 153

BAUWERBER:

Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft-
„Heimstätte Gesellschaft m.b.H.“
1120 WIEN, Schönbrunnerstraße 153

BAUFÜHRER:

„REKORD“
Baugesellschaft m.b.H.
1120 Wien, Dornbachgasse 16
211151

PLANVERFASSER:

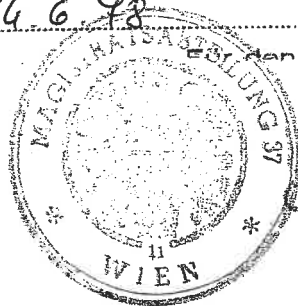


Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
Bez. 10 - 19 und 21 - 23

Hierauf bezieht sich der Bescheid

MA 37/16 - *Anmeldegarbe 31-35/8/44*

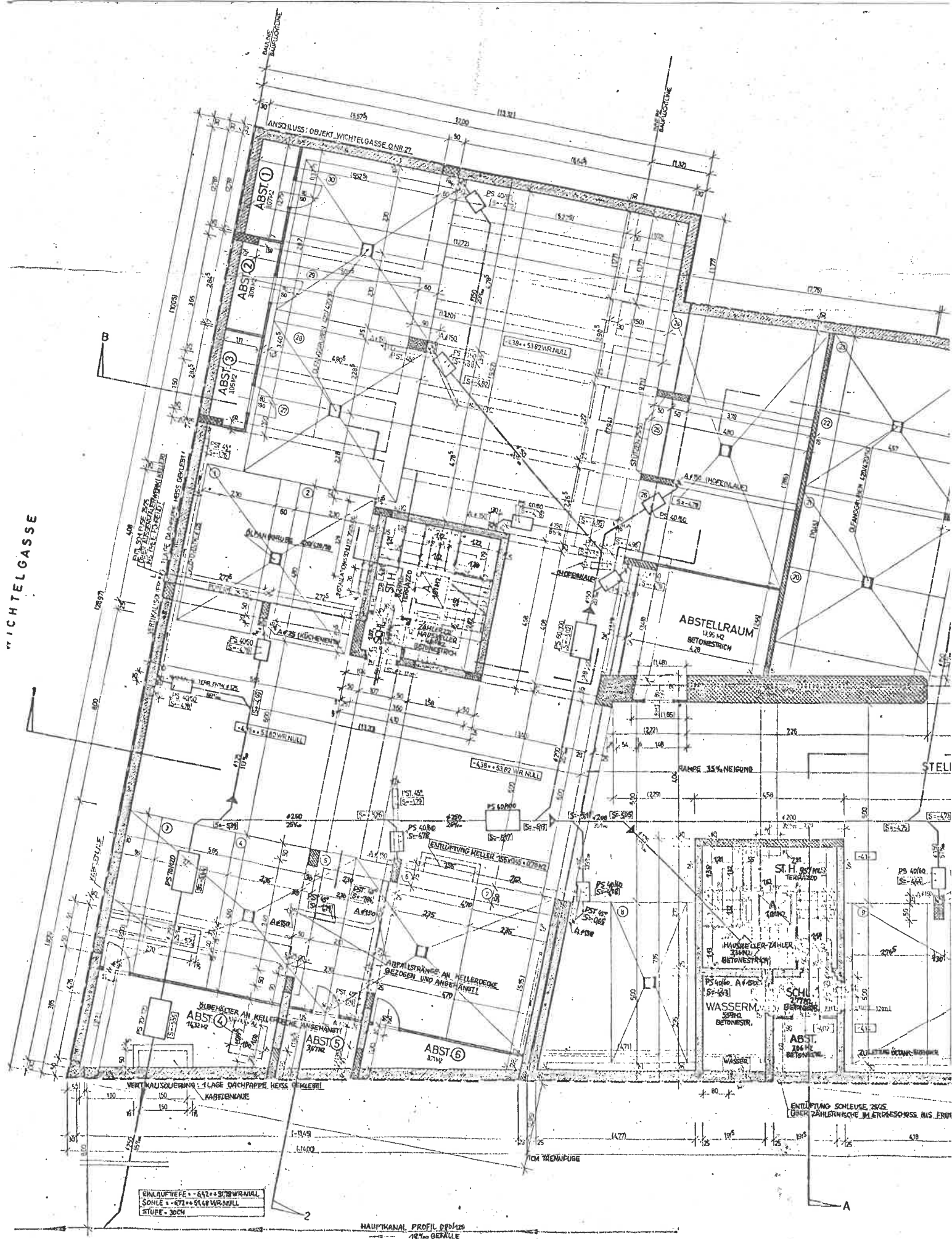
Wien, *14. 6. 48*

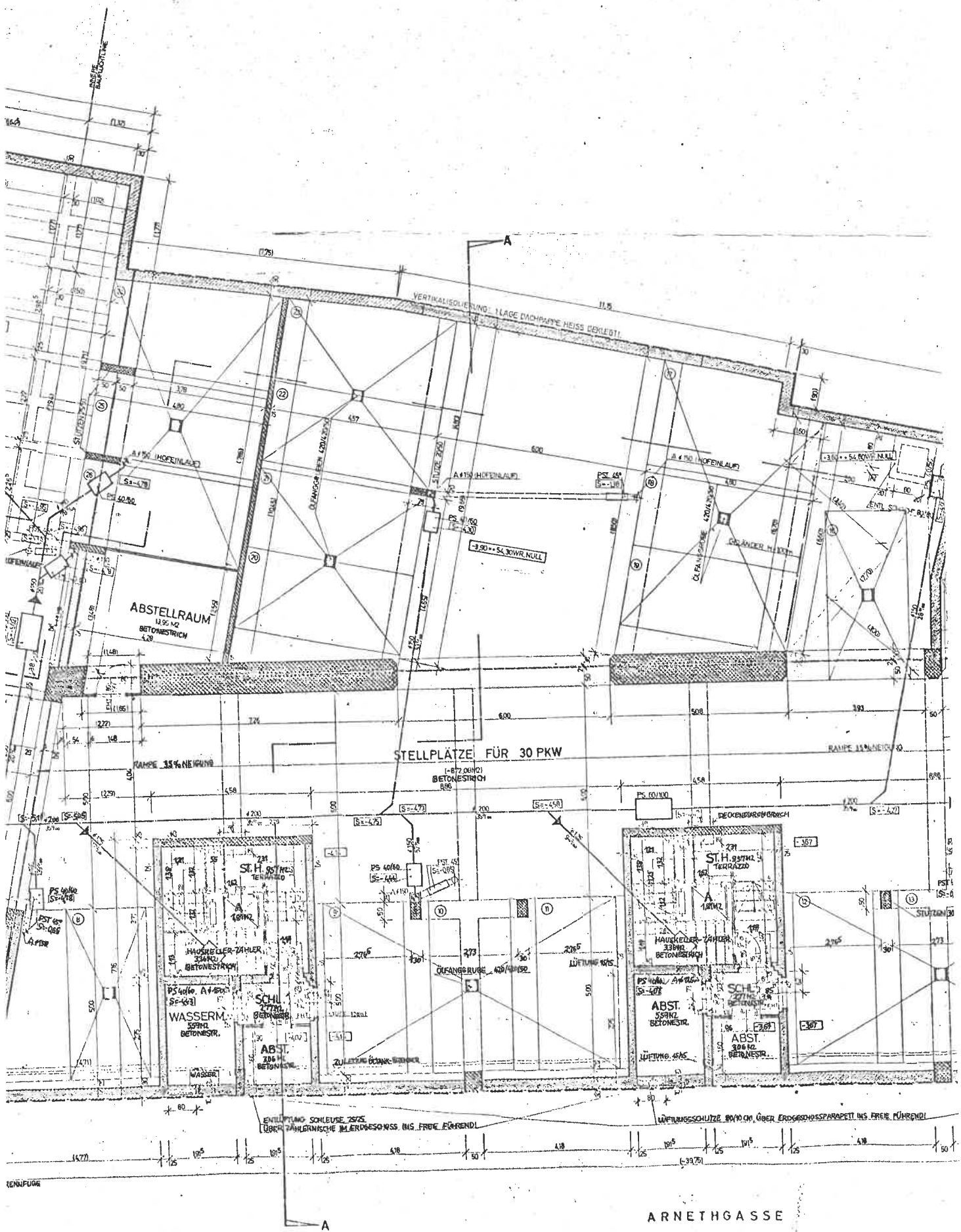


Abteilungsleiter:

[Signature]
Oberstadtbaurat

WICHTELGASSE





ARNETHGASSE

BESTANDSPLAN EINER WOHNHAUSANLAGE IN
WIEN XVI., ARNETHGASSE O.NR.31-35, WICHTEL-
GASSE O.NR.29-31, GST. NR. 921, GST. NR. 922, GST.
NR. 929, GST. NR. 930, EZ. 802, KAT. GEM. OTTAKRING,
FÜR DIE ERSTE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS-
GESELLSCHAFT „HEIMSTÄTTE GES. M.B.H.“
SCHÖNBRUNNERSTRASSE 153, 1120 WIEN.

4)

800

SCHNITT A-A

M 1: 100

C10

Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft-
„Heimstätte Gesellschaft m.b.H.“
1120 WIEN, Schönbrunnerstraße 153



GRUNDEIGENTÜMER:

Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft-
„Heimstätte Gesellschaft m.b.H.“
1120 WIEN, Schönbrunnerstraße 153



BAUWERBER:

Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft-
„Heimstätte Gesellschaft m.b.H.“
1120 WIEN, Schönbrunnerstraße 153

„REKORD“
Baugesellschaft m.b.H.
1140 Wien, Ombudsmanstr. 5
E2443

BAUFÜHRER:

PLANVERFASSER:



Magistratsabteilung 37

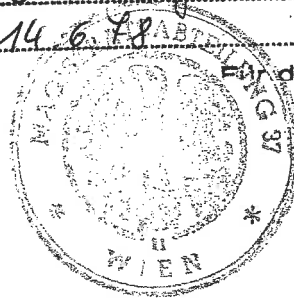
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei

Bez. 10 - 19 und 21 - 23

Hierauf bezieht sich der Bescheid

MA 37/16-*Bruethgame 31-35/8/44*

Wien, *14.6.48*



Für den Abteilungsleiter

[Signature]
Oberstadthausrat

	STAHLBETON		
	STAMMBETON		
	DÜNNSCHUTTPUTZ		
	ZIEGELMAUERWERK UND LEICHMAUER		
	ABFALLSTRÄNGE		
	1. SCHIEDSENTSCHEIDUNGEN		
	PLEWA-KAMIN, AUSSEN 40x40 INNEN 30x30		
	PLEWA-ABLUF, AUSSEN 70x70 INNEN 20x20		



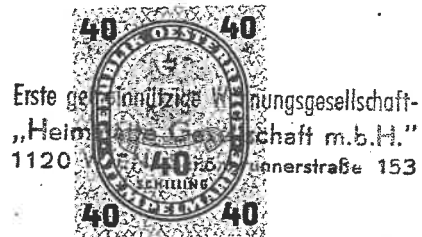
BESTANDSPLAN EINER WOHNHAUSANLAGE IN
WIEN XVI., ARNETHGASSE O.NR.31-35, WICHTEL-
GASSE O.NR.29-31, GST. NR.921, GST. NR.922, GST.
NR.929, GST. NR.930, EZ. 802, KAT.GEM. OTTAKRING,
FÜR DIE ERSTE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS-
GESELLSCHAFT „HEIMSTÄTTE GES. M.B.H.“
SCHÖNBRUNNERSTRASSE 153, 1120 WIEN.

802

SCHNITT B-B

M 1:100

C-11



GRUNDEIGENTÜMER:

Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft-
„Heimstätte Gesellschaft m.b.H.“
1120 WIEN, Schönbrunnerstraße 153

BAUWERBER:

Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft-
„Heimstätte Gesellschaft m.b.H.“
1120 WIEN, Schönbrunnerstraße 153

BAUFÜHRER:

„REKORD“
Baugesellschaft m.b.H.
1120 WIEN, Gumpelstraße 5

PLANVERFASSER:





1210 Wien, Schloßhofer Straße 60
Tel. 01/270 12 31 • Fax 01/270 18 61
E-Mail: office@hvkrautschneider.at

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG der Liegenschaft
1160 Wien, Wichtelgasse 29-31/Arnethgasse 31-35
am 4. Juni 2024 – 17.00 Uhr bis 18:30 Uhr
Versammlungsort: Saal d. Wiener Wirtschaftstreibenden, 16., Ottakringer Str. 217

TAGESORDNUNG:

1. Abrechnung 2023 und Vorausschau 2024/2025
2. Allfälliges
 - Eigentümeranliegen

TEILNEHMER*INNEN:

Seite 1

Dies entspricht 1392/3369 Anteilen, d.s. 41% - eine Beschlussfassung wäre möglich.

Zur Vermietung gelangen 30 Stellplätze.

Von der Hausverwaltung: Alexander VRTALA und Mag. Amina MARA.

Herr VRTALA begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und verliest die Tagesordnung.

zu Punkt 1.) Abrechnung 2023 und Vorausschau 2024/2025

Betriebskosten (inkl. Lift):

Die Abrechnung über die Betriebskosten 2023 endet mit einem Guthaben in Höhe von € 3.273,53, welches mit der August 2024-Vorschreibung gegenverrechnet wird.

Derzeit wird eine monatliche Pauschale idHv € 7.717,50 verrechnet, d.s. **€ 2,12/m²**.

Für das zweite Halbjahr können diese Zahlen voraussichtlich beibehalten werden.

Rücklage:

Die Rücklagenabrechnung 2023 endet mit einem Guthaben iHv € 88.467,17.

Die monatlichen Rücklagenabconti betragen € 1.000,00, d.s. **€ 0,27/m²** (d.s. € 0,29/Anteil).

Dieser Betrag steht nicht im Einklang mit der ab Juli 2022 in Kraft getretenen Wohnrechtsnovelle, welche eine Mindestrücklage von derzeit € 1,06/m² vorsieht. Da die Liegenschaft erst vor kurzem (ca. 2017) umfassend thermisch saniert wurde, ist derzeit noch keine Erhöhung der Rücklagenvorschreibung nötig.

Die Mieterlöse aus der Hausbesorger-Wohnung sowie die Einnahmen aus der Vermietung der Abstellplätze fließen in die Rücklage ein.

Garagenmietentgelt:

Seit 7/2022 wird für alle Abstellplätze das gleiche Mietentgelt verrechnet, welches seither auch valorisiert wird.

Es wird daran erinnert, die Mieterlöse anteilig in einer etwaigen Arbeitnehmerveranlagung anzugeben.

Darlehen:

Das Wohnbaudarlehen läuft noch bis zum Jahre 2025.

Das Kapitalmarktdarlehen für die TheWoSan läuft noch bis Mai 2030 und haftet derzeit noch mit ca. € 200.000,00 aus.

Zu Punkt 2.) Allfälliges

Einregulierung Heizung:

Seit Jahren gibt es Probleme mit den Temperaturen der Heizkörper und den Raumtemperaturen. Die Firma KELAG (Betreuung der Heizzentrale) geht davon aus, dass im Zuge von diversen Umbauarbeiten in den Wohnungen (ohne Berücksichtigung auf das bestehende System - zB im Zusammenhang mit dem Austausch von Heizkörpern) Ventile in Verwendung sind, die für das bestehende System (Einrohrsystem) nicht passen. Laut Analyse von KELAG können die derzeit bestehenden Funktionsstörungen nicht in der

Heizzentrale (Nachjustierung der Temperatureinstellungen) behoben werden, sondern wird eine „hydraulische Einregulierung der Heizanlage“ empfohlen.

Ablauf:

1. Ein Planer begeht das gesamte Haus, nimmt den aktuellen Zustand jedes Raums auf und berechnet den neuen Heizwärmebedarf jeder Wohnung.
2. Ein Installateur baut in der Zuleitung zu jeder Wohnung ein Regulierventil ein.
3. Die Regulierventile (Durchfluss) werden nach der neuen Berechnung eingestellt und verplombt.
4. Die Heizkurve und die Heizungspumpe werden entsprechend nachjustiert.

Seitens der Hausverwaltung wurde einerseits die energieeffizienz gmbH (Planer) kontaktiert. Diese bietet eine erste Abschätzung dahingehend, ob beim bestehenden System eine Einregulierung überhaupt möglich ist bzw. wenn ja, welche Varianten für eine Umsetzung zur Verfügung stehen, um Kosten von **€ 500,00 zzgl. MwSt.** an.

Die anwesenden Eigentümer kommen überein, dass ein Auftrag an die Firma energieeffizienz gmbH für eine Erstbesichtigung und Grobplanung um € 500,00 zzgl. MwSt. erteilt werden soll.

Andererseits wurde seitens der Hausverwaltung u.a. bei der Firma BORKOWSKI (Installateur) ein Anbot für den Einbau der für die Einregulierung der Heizanlage erforderlichen Regelventile eingeholt.

Die Kosten belaufen sich für EINE WOHNUNG (Gangarbeiten und Materialien) auf **€ 1.144,30 zzgl. MwSt.** Für JENE HEIZKÖRPER, bei denen eine Umrüstung nötig ist, fallen zusätzlich Kosten von **€ 382,00 zzgl. MwSt.** (Arbeiten und Materialien) an.

Die anwesenden Eigentümer kommen überein, dass die Ergebnisse des Planungsbüros abgewartet werden und sodann entsprechend den gewonnen Erkenntnissen weitere Kostenvoranschläge eingeholt werden sollen.

In der Zwischenzeit möge durch die Hausverwaltung eine Umfrage durchgeführt und ermittelt werden, in welchen Wohnungen es zu warm und in welchen Wohnungen es zu kalt empfunden wird.

Alle Eigentümer werden daher ersucht, das beiliegende Umfrageblatt ausgefüllt
bis spätestens 25. Juli 2025
an die Hausverwaltung zu retournieren.

Photovoltaik-Anlage:

Bei der letzten Eigentümerversammlung wurde seitens der Eigentümer angeregt zu prüfen, ob die Liegenschaft mit einer Photovoltaik-Anlage am Flachdach ausgestattet werden kann, welche statischen Grundlagen zu beachten sein werden, ob das frisch sanierte Dach Schaden nehmen wird und welche Varianten der Nutzung der gewonnenen Energie möglich sein werden.

Vereinbarungsgemäß wurden seitens der Hausverwaltung drei Energieberater um Legung eines Angebotes für eine Machbarkeitsstudie ersucht:

1. SIMA CONSULTING GMBH

Dr. Manuel Ziegler schlägt vor, in mehreren Teilschritten vorzugehen. Zunächst soll um Kosten von ca. **€ 950,00 zzgl. MwSt.** eine Kurzstellungnahme (Besichtigung, Einschätzung, Bericht) von einem Statiker durchgeführt werden. In einem zweiten Schritt (eventuell auch parallel) würde die Firma sima consulting gmbh das PV-Potential am Standort untersuchen (Belegungsplan, Ertragssimulation, Kosten- und Wirtschaftlichkeitsvergleich, Varianten der Nutzung des generierten Stromes) – Kosten: **€ 3.550,00 zzgl. MwSt.**

In einer dritten Phase würden aus den gewonnen Erkenntnissen weitere Schritte abgeleitet und – wenn gewünscht - umgesetzt werden.

2. FREQUENTUM GMBH

DI Axel Breuer teilt mit, dass eine von der Frequentum GmbH erstellte Machbarkeitsstudie einen Variantenvergleich, eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und die Auswirkungen auf das Dach beinhalten würde. Eine statische Prüfung müsste von einem Partner-Statiker-Büro durchgeführt werden.

Die Kosten für diese Tätigkeiten belaufen sich ca. auf

Statiker:	€ 2.500,00 zzgl. MwSt.
Grundpauschale:	€ 1.300,00 zzgl. MwSt.
Hausanschluss:	€ 490,00 zzgl. MwSt.
Dachfläche:	€ 3.500,00 zzgl. MwSt. (€ 5,00/m ² nutzbarer Dachfläche-700m ²)
GESAMT:	€ 7.790,00 zzgl. MwSt.

3. TECHNISCHES BÜRO KÄFERHAUS GMBH

KV für Machbarkeitsstudie für eine gesamte nachhaltige und CO²-neutrale Energieversorgung - **€ 7.250,46 zzgl. MwSt.**

Die rechtlichen Möglichkeiten einer Eigentümergemeinschaft für die Nutzung des generierten Stromes (es können nur allgemeine Anlagen wie Licht, Lift, Garagentor angespeist und der Strom nicht in den Wohnungen verwendet werden) UND die Änderung in der Vergütung (derzeit kann man für die Einspeisung nur 4 cent/kWh lukrieren) lassen das Projekt jedoch wenig rentabel erscheinen. Die anwesenden Eigentümer kommen sohin überein, die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage bis auf weiteres zurück zustellen.

Fassadensanierung:

Im Bereich der Stiege 4 (Arnethgasse 35) ist die Untersicht des Gebäudevorsprungs (1. Stock) beschädigt. Die Firma TOM-BAU und Herr BM BAUER wurden unabhängig voneinander mit der Begutachtung und Angebotserstellung für die Sanierung beauftragt. Besichtigungstermine wurden für 10.6.2024 (TOM-BAU) und für 19.6.2024 (BM Bauer) vereinbart.

Garagensanierung:

Bei der letzten Eigentümerversammlung wurde festgestellt, dass sich die Garage in einem stark abgenutzten Zustand befindet und die Hausverwaltung daher Angebote für eine Sanierung (Wände ausmalen, Boden ausbessern und versiegeln, Beleuchtung) einholen sollte.

- Beleuchtung

Die Firma BINDER wurde zur Angebotslegung eingeladen und schlägt vor, die derzeit montierten Leuchten (definitiv zu dunkel, derzeit 11 Watt) auszutauschen und eine Leistung von 37 Watt je Lampe (d.h. um das 3-Fache heller) anzustreben. Die Kosten für den Austausch auf stärkere Leuchtmittel belaufen sich auf **€ 1.757,00 zzgl. MwSt.** Die anwesenden Eigentümer kommen überein, dass der Auftrag an die Firma BINDER erteilt werden soll.

- Wände + Boden (ausbessern und versiegeln)

Die Firma TOM-BAU sowie BM BAUER wurden zur Angebotslegung eingeladen. Besichtigungstermine wurden für 10.6.2024 (TOM-BAU) und für 19.6.2024 (BM Bauer) vereinbart.

Eigentümeranliegen

- Stellplätze

Derzeit sind die AP 17, AP 23 und AP 26 leer.

Für den Fall, dass sich keine Wohnungseigentümer finden, die sich für die Anmietung interessieren, kommen die anwesenden Eigentümer überein, dass es auch Wohnungsmietern ermöglicht werden soll, einen Stellplatz zu mieten – allerdings nur für ein Kennzeichen, ohne Weitergaberecht und mit den Bedingungen, dass der Mietvertrag auch dann aufgelöst werden kann, wenn das Mietverhältnis über die Wohnung endet und falls ein Wohnungseigentümer Bedarf an einem Stellplatz anmeldet.

Der AP 17 soll bis auf weiteres nicht vermietet werden. Er liegt neben den Stellplätzen 18 und 19, welche beide vermietet sind. Für ein drittes Auto ist eigentlich kein Platz mehr. Seitens der anwesenden Eigentümer gibt es hierzu keine Einwände.

- Fahrräder

Im Fahrradabstellraum soll eine Entrümpelungsaktion durchgeführt werden:

Alle Eigentümer werden daher aufgefordert, ihre Fahrräder **bis zum 15. Juli 2024** mit Namen oder Top-Nummer zu beschriften. Alle Fahrräder die bis zum 15. Juli 2024 nicht beschriftet sind, werden entsorgt. Eigentümer, die ihre Wohnung vermietet haben, werden gebeten, diese Information an ihre Mieter weiter zu geben. Die Hausverwaltung wird die Bewohner jedenfalls noch gesondert mittels Aushang informieren.

- Müllraum

Alle Eigentümer/Bewohner werden gebeten, den Hausmüll vorschriftsmäßig zu trennen, Papier zu zerkleinern und Kartonagen bzw. Sperrmüll auf den hierfür vorgesehenen Mistplätzen zu entsorgen.

- Kammerl der Reinigungsfirma

Die Hausverwaltung möge die Reinigungsfirma ersuchen, das ihr zur Verfügung stehende Kammerl zu entrümpeln und Reinigungsmittel in geruchsneutralen Behältnissen zu verwahren. Aus dem Kammerl dringt ein unangenehmer, modriger Geruch, welcher auf diese Weise bekämpft werden soll.

- Feuchte Flecken beim Kellerabgang Stg 4 Anschluss Arnethgasse – Saumblech?

Die Hausverwaltung möge die feuchten Flecken begutachten und die Ursache der Durchfeuchtung ermitteln lassen.

- Müllraumtüre – von der Straßenseite in den Müllraum

Die Hausverwaltung möge einen Schlosser entsenden, der den Schließmechanismus überprüft und so einstellt, dass die Türe möglichst sanft ins Schloss fällt. Weiters möge die MA 48 kontaktiert und darum ersucht werden, mit der Türe pfleglich umzugehen und beim Schließen auf die Bewohner Rücksicht zu nehmen.

Ende der Wohnungseigentümerversammlung um 18:30 Uhr
Wien, am 04. Juni 2024

An die p.t. WohnungseigentümerInnen des Hauses

1160 Wien, Arnethgasse 31-35, Wichtelgasse 29-31

Wien, im Dezember 2024

1160 Wien, Arnethgasse 31-35, Wichtelgasse 29-31

Vorausschau 2025

Sehr geehrte WohnungseigentümerInnen,
sehr geehrte Damen und Herren,

die unten stehende Vorausschau wird Ihnen gemäß § 20 Abs. 2 WEG 2002 zur Kenntnis gebracht. Die Vorausschau wurde unter Berücksichtigung der bisherigen Kostenentwicklung und der zu erwartenden Veränderungen erstellt.

Vorschreibung/Monat	2024	2025
Rücklage	1.000,00	1.000,00
Betriebskosten	7.717,50	7.717,50
Heizkosten	3.350,00	3.350,00
Warmwasser	1.429,97	1.429,97

Alle angeführten Werte stellen die monatlichen Beträge für das Gesamtobjekt dar.

Detailinformationen umseitig.

Erläuterungen zur Vorausschau 2025:

Rücklage

Gemäß § 31 WEG 2002 haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für die Aufwendungen zu bilden, wobei auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen ist.

Die umfassende thermische Sanierung der Wohnhausanlage stellt bis Ende 2026 eine Ausnahme von der Einhebung der Mindestrücklage dar und ist eine Erhöhung der Rücklagenvorschreibung, derzeit € 0,27/m², daher noch nicht notwendig.

Die Rücklage beträgt derzeit rund € 92.000,00.

Die eventuell notwendigen und über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten werden folgende sein:

Mittel- bis langfristig:

- Einregulierung der Heizanlage – da derzeit trotz Bemühungen durch die Hausverwaltung erst Kostenschätzungen für die Projektumsetzung vorliegen, können nähere Details erst im ersten Halbjahr 2025 erteilt werden.

Sonstige Einnahmen

Die Einnahmen aus der Vermietung der Hausbesorger-Wohnung betragen rund € 5.500,00, die Einnahmen aus der Vermietung der Abstellplätze rund € 20.000,00.

Hinweis: Die Mieteinnahmen aus der Vermietung der Gemeinflächen der Liegenschaft sind anteilig als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in einer eventuellen Einkommenssteuererklärung zu deklarieren.

Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasser

Die Akontoleistungen für die allgemeinen Betriebskosten, als auch für die Heiz- u. Warmwasserkosten können 2025 in der gleichen Höhe beibehalten werden.

Information

Mit Ende des Jahres 2024 endet die SD-Ausstrahlung von ORF1, ORF 2 und ORF III. Ab 2025 wird das gesamte Programm ausschließlich in HD-Qualität zu empfangen sein.

Bitte kümmern Sie sich rechtzeitig um eine etwaig notwendige Adaptierung Ihrer Empfangsgeräte.

Bei dieser Gelegenheit bedanken wir uns für die gute Kooperation in diesem Jahr.

Mit den besten Wünschen für das bevorstehende Weihnachtsfest und für das neue Jahr verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen



Raiffeisenbank Region St. Pölten
eGen
DVR: 0020770
32585/10/0340

Viktor Krautschneider GmbH
Buchhaltung Fr. Angela Oppel
Schloßhofer Straße 60
1210 Wien

3121 Karlstetten
Wachaustrasse 3

Ihr Ansprechpartner:
Karin Lößl
Telefon: +43595005
Telefax:
karin.loessler@rbstp.at

TILGUNGSPLAN

Erstellt am 21.10.2024

IBAN: AT76 3258 5100 0807 0021 / EUR
SANIERUNG WOHNHAUSANLAGE

Kapital: 171.661,43
Verzinsungsart: dekursiv
Tageberechnung: klm - So 360, Ha 365
Fälligkeit: 111/111/111/111
Endwert: 0,00
Aktueller Zinssatz: 2,50000%

Pauschalrate 2.757,75
Erste Tilgung: 15.06.2015
Letzte Tilgung: 15.05.2030
Nächste Tilgung: 15.11.2024

Nr.	Datum	Einzahlung	Zuschuss	Zinsen	Entgelt	Restschuld
0	21.10.2024	0,00	0,00	0,00	0,00	171.661,43
1	15.11.2024	2.757,75	0,00	0,00	0,00	168.903,68
2	15.12.2024	2.757,75	0,00	0,00	0,00	166.145,93
3	31.12.2024	0,00	0,00	241,29*	0,00	0,00
4	31.12.2024	0,00	0,00	846,43	14,07	167.247,72
5	15.01.2025	2.757,75	0,00	0,00	0,00	164.489,97
6	15.02.2025	2.757,75	0,00	0,00	0,00	161.732,22
7	15.03.2025	2.757,75	0,00	0,00	0,00	158.974,47
8	31.03.2025	0,00	0,00	1.019,44	14,07	160.007,98
9	15.04.2025	2.757,75	0,00	0,00	0,00	157.250,23
10	15.05.2025	2.757,75	0,00	0,00	0,00	154.492,48
11	15.06.2025	2.757,75	0,00	0,00	0,00	151.734,73
12	30.06.2025	0,00	0,00	984,92	14,07	152.733,72
13	15.07.2025	2.757,75	0,00	0,00	0,00	149.975,97
14	15.08.2025	2.757,75	0,00	0,00	0,00	147.218,22
15	15.09.2025	2.757,75	0,00	0,00	0,00	144.460,47
16	30.09.2025	0,00	0,00	949,37	14,07	145.423,91
17	15.10.2025	2.757,75	0,00	0,00	0,00	142.666,16
18	15.11.2025	2.757,75	0,00	0,00	0,00	139.908,41
19	15.12.2025	2.757,75	0,00	0,00	0,00	137.150,66
20	31.12.2025	0,00	0,00	902,48	14,07	138.067,21
21	15.01.2026	2.757,75	0,00	0,00	0,00	135.309,46
22	15.02.2026	2.757,75	0,00	0,00	0,00	132.551,71
23	15.03.2026	2.757,75	0,00	0,00	0,00	129.793,96
24	31.03.2026	0,00	0,00	837,07	14,07	130.645,10
25	15.04.2026	2.757,75	0,00	0,00	0,00	127.887,35
26	15.05.2026	2.757,75	0,00	0,00	0,00	125.129,60
27	15.06.2026	2.757,75	0,00	0,00	0,00	122.371,85
28	30.06.2026	0,00	0,00	799,37	14,07	123.185,29
29	15.07.2026	2.757,75	0,00	0,00	0,00	120.427,54
30	15.08.2026	2.757,75	0,00	0,00	0,00	117.669,79
31	15.09.2026	2.757,75	0,00	0,00	0,00	114.912,04
32	30.09.2026	0,00	0,00	760,59	14,07	115.686,70
33	15.10.2026	2.757,75	0,00	0,00	0,00	112.928,95
34	15.11.2026	2.757,75	0,00	0,00	0,00	110.171,20
35	15.12.2026	2.757,75	0,00	0,00	0,00	107.413,45

* Stichtagszinsen: Der errechnete Zinsbetrag vom Beginn der Abschlussperiode bis heute.

TILGUNGSPLAN erstellt am 21.10.2024
für Kontonummer 100-08.070.021/EUR Buchhaltung Fr. Angela Oppel

Nr.	Datum	Einzahlung	Zuschuss	Zinsen	Entgelt	Restschuld
36	31.12.2026	0,00	0,00	712,49	14,07	108.140,01
37	15.01.2027	2.757,75	0,00	0,00	0,00	105.382,26
38	15.02.2027	2.757,75	0,00	0,00	0,00	102.624,51
39	15.03.2027	2.757,75	0,00	0,00	0,00	99.866,76
40	31.03.2027	0,00	0,00	650,02	14,07	100.530,85
41	15.04.2027	2.757,75	0,00	0,00	0,00	97.773,10
42	15.05.2027	2.757,75	0,00	0,00	0,00	95.015,35
43	15.06.2027	2.757,75	0,00	0,00	0,00	92.257,60
44	30.06.2027	0,00	0,00	609,06	14,07	92.880,73
45	15.07.2027	2.757,75	0,00	0,00	0,00	90.122,98
46	15.08.2027	2.757,75	0,00	0,00	0,00	87.365,23
47	15.09.2027	2.757,75	0,00	0,00	0,00	84.607,48
48	30.09.2027	0,00	0,00	566,98	14,07	85.188,53
49	15.10.2027	2.757,75	0,00	0,00	0,00	82.430,78
50	15.11.2027	2.757,75	0,00	0,00	0,00	79.673,03
51	15.12.2027	2.757,75	0,00	0,00	0,00	76.915,28
52	31.12.2027	0,00	0,00	517,64	14,07	77.446,99
53	15.01.2028	2.757,75	0,00	0,00	0,00	74.689,24
54	15.02.2028	2.757,75	0,00	0,00	0,00	71.931,49
55	15.03.2028	2.757,75	0,00	0,00	0,00	69.173,74
56	31.03.2028	0,00	0,00	463,19	14,07	69.651,00
57	15.04.2028	2.757,75	0,00	0,00	0,00	66.893,25
58	15.05.2028	2.757,75	0,00	0,00	0,00	64.135,50
59	15.06.2028	2.757,75	0,00	0,00	0,00	61.377,75
60	30.06.2028	0,00	0,00	413,92	14,07	61.805,74
61	15.07.2028	2.757,75	0,00	0,00	0,00	59.047,99
62	15.08.2028	2.757,75	0,00	0,00	0,00	56.290,24
63	15.09.2028	2.757,75	0,00	0,00	0,00	53.532,49
64	30.09.2028	0,00	0,00	368,44	14,07	53.915,00
65	15.10.2028	2.757,75	0,00	0,00	0,00	51.157,25
66	15.11.2028	2.757,75	0,00	0,00	0,00	48.399,50
67	15.12.2028	2.757,75	0,00	0,00	0,00	45.641,75
68	31.12.2028	0,00	0,00	317,84	14,07	45.973,66
69	15.01.2029	2.757,75	0,00	0,00	0,00	43.215,91
70	15.02.2029	2.757,75	0,00	0,00	0,00	40.458,16
71	15.03.2029	2.757,75	0,00	0,00	0,00	37.700,41
72	31.03.2029	0,00	0,00	261,48	14,07	37.975,96
73	15.04.2029	2.757,75	0,00	0,00	0,00	35.218,21
74	15.05.2029	2.757,75	0,00	0,00	0,00	32.460,46
75	15.06.2029	2.757,75	0,00	0,00	0,00	29.702,71
76	30.06.2029	0,00	0,00	213,75	14,07	29.930,53
77	15.07.2029	2.757,75	0,00	0,00	0,00	27.172,78
78	15.08.2029	2.757,75	0,00	0,00	0,00	24.415,03
79	15.09.2029	2.757,75	0,00	0,00	0,00	21.657,28
80	30.09.2029	0,00	0,00	164,79	14,07	21.836,14
81	15.10.2029	2.757,75	0,00	0,00	0,00	19.078,39
82	15.11.2029	2.757,75	0,00	0,00	0,00	16.320,64
83	15.12.2029	2.757,75	0,00	0,00	0,00	13.562,89
84	31.12.2029	0,00	0,00	112,89	14,07	13.689,85
85	15.01.2030	2.757,75	0,00	0,00	0,00	10.932,10
86	15.02.2030	2.757,75	0,00	0,00	0,00	8.174,35
87	15.03.2030	2.757,75	0,00	0,00	0,00	5.416,60
88	31.03.2030	0,00	0,00	59,71	14,07	5.490,38
89	15.04.2030	2.757,75	0,00	0,00	0,00	2.732,63
90	15.05.2030	2.758,11	0,00	0,00	0,00	25,48-
91	15.05.2030	0,00	0,00	11,41	14,07	0,00

TILGUNGSPLAN erstellt am 21.10.2024
für Kontonummer 100-08.070.021/EUR Buchhaltung Fr. Angela Oppel

Gesamtkosten ab 21.10.2024

Kontoführung	14,07	je Abschluss	323,61
Zinsen	2,500%	ab 21.10.2024	12.784,57
		Gesamtkosten	13.108,18

Zusammenfassung per 21.10.2024

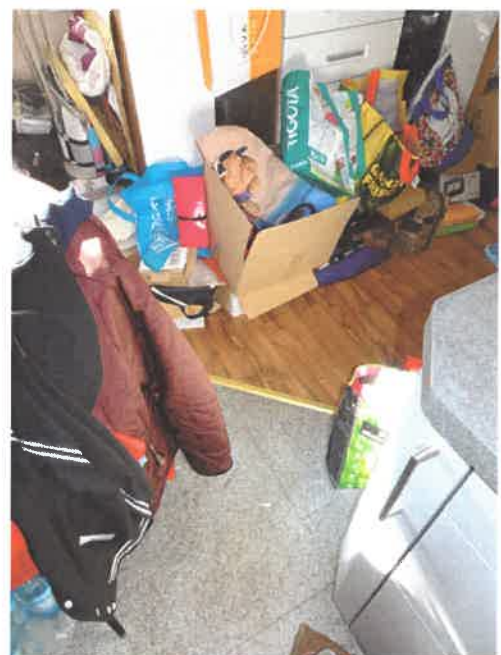
Restschuld per 21.10.2024	171.661,43
---------------------------	------------

Die angeführten Daten gelten nur bis zur nächsten Änderung des Sollzinssatzes und/oder der Entgelte.









Allgemeine Bereiche



